T = Technisch (moeten voorafgaand aan de politieke avond worden beantwoord)

I = Informatief (Worden tijdens de politieke avond beantwoord en moeten daarna schriftelijk bij de griffie worden aangeleverd)

P = Politiek (worden tijdens de politieke avond door de portefeuillehouder mondeling beantwoord)

Politieke avond 1 oktober 2024
Agendapunt A.1 Bestemmingsplan De Ploen-Noord

Vanavond spreken we over het bestemmingsplan Ploen-Noord. Het voorstel met bijbehorende stukken leidt tot vragen. Wij zijn ons er van bewust dat de nodige vragen géén technische vragen zijn. Desondanks stellen wij deze toch al (gelet op het technische karakter) zodat deze wel tijdens de politieke avond beantwoord kunnen worden.

1. Wat is de afwijking ten opzichte van de Doelgroepenverordening in gebruiksoppervlak van de sociale huurwoningen? **T**
   Voor sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de bandbreedte die de Woonstandaard biedt. De afwijkmogelijkheden zijn in onderstaande tabel zichtbaar gemaakt.

Huurniveau	Doelgroepenverordening m2	Bandbreedte Woonstandaard 3.0 m2	Gebouwtype
Kwaliteitskortingsgrens	42	24-50	Gestapeld
Lage aftoppingsgrens	60	50-65	Gestapeld
Hoge aftoppingsgrens	72	65-80	Gestapeld
Hoge aftoppingsgrens	90	65-90	Grondgebonden
Liberalisatiegrens	72	80-95	Gestapeld
Liberalisatiegrens	90	88-115	Grondgebonden

2. Voor wie zijn de kosten van de aansluiting op de Westsingel? **T** Als er een deel voor de gemeente is, om wat voor bedrag gaat het? **T**
   De toegekende subsidiegelden SPUK bovenplanse infrastructuur voor de aanleg van de aantakking op de Westsingel met VRI zijn voldoende om de aansluiting te realiseren. Het zijn specifiek toegekende bedragen per knelpunt.

3. Kunnen wij een overzicht ontvangen van de gevoerde gesprekken en overleggen met omwonenden in het kader van dit plan? **T**
   21-6-2023 Nieuwsbrief verstuurd waarin iedereen via een enquête om zijn/haar mening werd gevraagd als potentiële bewoners of als omwonende
   21-07-2023 Gesprek afvaardiging omwonenden Hogeweg over planvorming
   11-10-203 Stedenbouwkundig plan voor informatieavond voorbesproken met bewoners van Ploen Zuid
   17-10-2023 Stedenbouwkundig plan voor informatieavond voorbesproken met afvaardiging bewoners Hogeweg
   26-10-2023 Informatieavond
   8-1-2024 Gesprek met aanwonende Ploen Noord
   12-3-2024 Overleg zienswijze bewoners Willem Elsschotstraat
   14-3-2024 Overleg zienswijze bewoners Willem Elsschotstraat, ‘s middags

14-3-2024 Overleg zienswijze bewoners Willem Elsschotstraat, 's avonds
25-3-2024 Klankbordgroep Ploen Noord, aanwonenden en belanghebbenden konden zich hiervoor opgeven
8-4-2024 Zienswijze besproken afvaardiging omwonenden Hogeweg
11-4-2024 Zienswijze besproken met bewoners van Ploen Zuid
22-4-2024 Klankbordgroep Ploen Noord, online
11-9-2024 Klankbordgroep Ploen Noord
18-9-2024 Gesprek met omwonenden woonwagenlocatie

4. Ook ontvangen wij graag de oorspronkelijke zienswijzen (zoals we deze ook bij de Plakse Weide hebben kunnen lezen) en willen wij graag de privaatrechtelijke overeenkomst inzien die gesloten is met de eigenaar van de omringende agrarische percelen. **T**
   De oorspronkelijke anonieme zienswijzen alsmede het deel van de privaatrechtelijke overeenkomst waarin de beëindiging van gebruik is geregeld zijn onlangs separaat verzonden aan de gemeenteraad.

5. In het bestemmingsplan Plakse Weide zijn zogenaamde spuitzones opgenomen. In reactie op ambtelijke informatieve vragen over dergelijke spuitzones is aangegeven dat afwijken van de afstandseis van 50 meter niet mogelijk is. Bij het bestemmingsplan Ploen-Noord zit echter een locatiespecifiek onderzoek waarin wordt geconcludeerd dat een kortere afstand (onder voorwaarden) mogelijk is, zelfs tot 12,5 meter. Graag een toelichting vanwaar dit verschil. **I**
   Antwoord: verwijzen naar bijlage 21 van het bestemmingsplan. Daarin is alles terug te vinden. De ruimte om een zone van 50 meter aan te wijzen is er niet in dit plan. Afwijken van de afstandseis van 50m is in principe niet mogelijk tenzij planologisch of privaatrechtelijk de vormen van agrarische teelt zijn beperkt of uitgesloten. Het bij Ploen-Noord uitgevoerde locatie specifieke onderzoek is gebaseerd op de vormen van teelt die middels een privaatrechtelijke overeenkomst ook zijn vastgelegd tussen agrariër en ontwikkelaar. Hiermee is sprake van een wezenlijk andere situatie dan bij Plakse Weide. Op basis hiervan in combinatie met afschermende maatregelen is een kortere afstand aanvaardbaar.

6. Het onderzoek naar de spuitzone is opgesteld in opdracht van de ontwikkelaar. Is het rapport getoetst door de gemeente? **T** Zo ja, wat waren de bevindingen? **T**
   Het onderzoek/rapport is beoordeeld door de gemeente en geconcludeerd is dat hetgeen dat in het rapport staat voor dit specifieke geval goed onderbouwd en berekend is.
   Zo nee, is dat alsnog mogelijk? **I**
   En hoe zit het bij de andere onderzoeken? **I**
   Antwoord: alle onderzoeken zijn zoals gebruikelijk door de gemeente getoetst.

7. In het locatiespecifieke onderzoek wordt geconcludeerd (paragraaf 2.3.4) dat akkerbouw de representatieve teelt is, onder andere omdat andere teelten niet voorkomen in de omgeving. Vraag is of andere teelten, waaronder fruit- en laanboomteelt, planologisch wel mogelijk zijn en zo ja, hoe verhoudt zich dat tot het standpunt van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden[1]? **I**
   Antwoord: Met de agrariër zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt over het gebruik van de gronden. De in het locatie specifieke onderzoek onderzochte vormen van teelt en de

[1] ECLI:NL:RVS:2024:2340, Raad van State, 202401530/1/R3 en 202401530/2/R3 (rechtspraak.nl)

daarbij behorende afstanden/afschermingsmaatregelen komen overeen met de privaatrechtelijke afspraken met de agrariër.

8. Waarin wijkt de situatie bij de Ploen-Noord voor wat betreft de representatieve teelt af van die bij de Plakse Weide? **T**
   Bij de Plakse Weide waren geen mogelijkheden privaatrechtelijke afspraken te maken met de agrariër over het gebruik waardoor de plangrenzen zijn aangepast en dus kleiner zijn geworden. Bij de Ploen Noord zijn wel privaatrechtelijke afspraken gemaakt en is het niet mogelijk om de plangrenzen kleiner te maken.
   En in hoeverre levert dit beperkingen op voor een eventueel ruimtelijk plan voor Bloesemgaarde nu daar wel sprake is van boomteelt op een direct naastgelegen perceel? **I**
   Antwoord: geen vraag voor Ploen Noord maar ook hier worden aanvullende maatregelen getroffen.
   Verder heeft de kweker schriftelijk verklaard in het aangeven gebied 1x per jaar te spuiten met een spuitkruiwagen. Deze (accu aangedreven) spuitkruiwagen werkt met een lage druk en is afgeschermd met metalen gewasgeleiders. Drift is hierdoor uitgesloten. De rest van het jaar wordt gemaaid tussen de rijen. Aan de buitenkant liggen werkpaden van gras; deze zijn ca 3 tot 4 meter breed en worden alleen gemaaid.

9. Op 8 mei 2024 verbood de rechtbank Limburg een lelieteler bij het Limburgse dorp Sevenum om überhaupt lelies te telen met gebruik making van bestrijdingsmiddelen. De rechter overweegt onder andere:
   > *"Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is het feit dat de gewasbeschermingsmiddelen zijn toegelaten door de EFSA en het Ctgb dan ook onvoldoende om aan te nemen dat er geen risico op neurodegeneratieve ziektes voor omwonenden of ontwikkelingsstoornissen bij hun kinderen bestaat. Het standpunt van de teler dat de middelen zijn toegelaten en dus veilig zijn, gaat niet op."*

   In hoeverre speelt dit al dan niet in der onderhavige situatie? I Kan een dergelijke situatie zich ook niet voordoen bij akkerbouw? I Immers, bij akkerbouwproducten zoals (poot) aardappelen, suikerbieten en snijmais worden ook veel gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.
   Antwoord: verwijzen naar bijlage 21 van het bestemmingsplan waarin een en ander is uitgewerkt en nader wordt onderbouwd waarom bij de Ploen Noord met aanvullende maatregelen gekomen kan worden tot een ruimtelijk inpasbare situatie.

10. In verband met de spuitzone moet een haag aangeplant worden. Deze haag moet volgens het onderzoek (pagina 23 van 25) bestaan uit Thuja, Leylandii of een conifeer. Geen van deze soorten komen oorspronkelijk voor in het gebied (zijn niet 'streekeigen'). Vraag is of er ook streekeigen soorten mogelijk zijn? I
    Antwoord: we zullen deze vraag bij de ontwikkelaar neerleggen. Waarschijnlijk is deze beplanting niet of maar tijdelijk nodig wanneer Ploen Noord Groot ook mogelijk wordt ontwikkeld.

11. In artikel 11.4 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Is deze niet te ruim geformuleerd? **T**
    Nu mag geen enkele woning bewoond worden als de haag niet aanwezig is. Ook woningen op meer dan 50 meter van de grond met een agrarische functie.

Uitgaande dat alleen neerwaarts wordt gespoten is deze afstand 12,5 meter op grond van artikel 4.5 van bijlage 21 bij het bestemmingsplan. Het planten van de haag is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

12. Wie is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de haag? **T**
    De aanleg geschied door de ontwikkelaar. Het grootste deel van de hagen komt op gemeentelijke grond en daarvan is de gemeente onderhoudsplichtige. Voor een deel komen de hagen op particulier terrein. Hiervoor is de eigenaar verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud. Dat wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

13. De voorgestelde nieuwe paragraaf 5.13.2 bevat een verwijzing naar een privaatrechtelijke overeenkomst. Graag willen wij deze overeenkomst inzien. **I**
    Antwoord: de privaatrechtelijke overeenkomst waarin de beëindiging van gebruik is geregeld is verzonden aan de gemeenteraad.

    Waarom zijn de overeengekomen punten niet publiekrechtelijk geborgd? I
    Antwoord: omdat de omliggende gronden nog niet van de ontwikkelaar zijn en wanneer dit binnen het plangebied publiekrechtelijk geregeld wordt dan blijft er nauwelijks plangebied over.

14. In de reactie op een aantal zienswijzen wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld bij zienswijze 2.2.2, onder e. De zienswijze heeft betrekking op de ligging van parkeerplaatsen. Als het stedenbouwkundig plan zo concreet is, waarom is er dan niet voor gekozen de betreffende onderdelen zo vast te leggen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door het opnemen van een functie-aanduiding parkeren daar waar sprake is van parkeerplaatsen? **I**
    Antwoord: toen het bestemmingsplan in procedure ging eind 2023 moesten veel zaken zoals het inrichtingsplan nog verder worden opgesteld bovendien zijn andere onderdelen van het plan minder concreet. Om een zekere mate van flexibiliteit te houden in de inrichting is gekozen voor een ruimere opzet.

15. Welke zekerheden zijn in het bestemmingsplan opgenomen om de bouw van de betaalbare woningen zeker te stellen? **T**
    In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd en in artikel 5.3 in de regels van het bestemmingsplan.

16. Zienswijze 2.2.4, onder a wordt ingegaan op de woonwagenstandplaatsen. Graag ontvangen wij een planning om te komen tot extra standplaatsen nu de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan wordt gehaald. **I**
    Antwoord: we zijn, samen met Vivare, bezig met de voorbereidingen om te komen tot een startnotitie om het aantal standplaatsen uit te breiden en de bestaande locatie aan de Westsingel her in te richten inclusief een andere verkeersontsluiting. We hopen begin volgend jaar op basis van deze notitie keuzes te kunnen maken.

17. Bij de vaststelling wordt een onderzoek aan het plan toegevoegd op het gebied van water. Op welke wijze kunnen de indieners van de zienswijzen hier nog op reageren nu een deel van de zorgen op het aspect water betrekking hebben? **I**
    Is een second opinion (in overleg met de indieners van de zienswijzen) mogelijk? **I**

Antwoord: wij hebben geen reden om te twijfelen aan het uitgebreide onderzoek dat is uitgevoerd. Het staat indieners vrij om een second opinion uit te voeren.

18. Op diverse onderdelen van zienswijzen wordt op een verdere toekomstige uitbreiding van Ploen-Noord ingegaan (o.a. 2.2.3 onder d, h en l). Ook is deze uitbreiding al opgenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling terwijl het raadsvoorstel hier geen betrekking op heeft. Is het college zich bewust van het beeld dat dit bij inwoners maar ook bij de raad kan oproepen dat het allemaal al rond is? **P** Dit mede gelet op de acties van het college in september-oktober 2023? **P** Kunnen de ontwikkelaar en/of grondeigenaar rechten ontlenen aan het opnemen van bijvoorbeeld de zin '300 tot 500 woningen in Ploen-Buiten? **P**

19. In hoeverre is cultuurhistorie meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling nu er gehint wordt op een uitbreiding van Ploen-Noord? **I**
antwoord: Cultuurhistorie is meegenomen in de vormvrij mer-beoordeling (paragraaf 2.7.3.1). Daarin is vermeld dat er geen cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig zijn.

20. In de nota 'Beantwoording zienswijze' staat bij 'Proces tot nu toe' (1.2) 2e alinea 'De zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal in een aparte nota beantwoord worden'. Waar kunnen we deze aparte nota in de toegevoegde stukken vinden? **T**
Voor het toepassen van de hogere grenswaarden heeft het college een apart besluit genomen gelijktijdig met het collegebesluit om de Ploen Noord ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad De nota maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Ploen Noord. De zienswijze is separaat beantwoord in het besluit omtrent de hogere grenswaarde.
Wat betekent dit voor het vaststellen van het bestemmingsplan als deze er niet (tijdig) is? **T**
Het besluit is genomen door het college gelijktijdig met het besluit het bestemmingsplan Ploen Noord ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.